

Textliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss der III-geschossigen Bebauung an der Südseite des Bereiches.

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Für das Sonstige Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-Handel) - sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermärkte
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbeeinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Geschossflächen zur Ermittlung des Ausnutzungswertes sind ohne die Dachgeschosse (kein Vollgeschoss) zu ermitteln.

2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als Grundstücksfläche das Gesamtgebiet abzüglich der öffentlichen Flächen anzusetzen. Die angegebenen Ausnutzungswerte beziehen sich auf die Gesamtfläche (WA) und nicht auf später durch Teilung entstandene Einzelgrundstücke. Bei diesen kann es im Einzelfall zu Überschreitungen der GRZ oder GFZ kommen.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1

Die Bezugsebene für die Höhenlage baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Planstraße 3613. Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der Bezugsebene liegen.

3.2

Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Höhenlage des Straßenkanals oder die Geländehöhen dies erfordern.

3.3

Die Geschosshöhe der Vollgeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten. Weiteres ist der Planung in der zeichnerischen Anlage zur Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4

Im Erdgeschoss der an das SO-Gebiet angrenzenden III-geschossigen Bebauung im WA richtet sich die Geschosshöhe nach den notwendigen Höhen des Marktes, maximal aber 4,80 m.

4. Bauweise

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) dürfen Gebäude ohne Grenzabstand zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Länge von bis zu 80 Metern errichtet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Die mit Ga festgesetzten Bereiche können mit Carports oder Garagen bebaut werden.

Auf den als Nebenanlagen festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung wie Lauben oder Geräteschuppen zulässig; die Größe dieser Anlagen ist auf max. 8 m³ begrenzt.

6. Flächen für Lärmschutzanlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Östlich der Landesstraße (L 3028) ist innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes" ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m ab Oberkante Fahrbahn anzulegen.

Die eingeschossige Bebauung des Sondergebietes erhält in Bereichen, in denen sich kein nach außen abgrenzendes Obergeschoss befindet, eine Schallschutzwand mit einer Höhe ab OK Gründach von 2.50 m.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form schallgedämmter Lüftungselementen (Schalldämmmaß: $R_w = 30$ dB) bei Schlaf- und Kinderzimmer der Wohnhäuser und bei Räumen des Geschosswohnungsbaus vorzusehen.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Versickerung von Oberflächenwasser der Fahrbahnen und Wege sind innerhalb der festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes" Versickerungsmulden mit einem Rigolensystem anzulegen. Mindestens 25% der versiegelten Verkehrsflächen sind hieran anzuschließen.

Flächen für das Parken (St, Ga) und private Zufahren sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung vorzusehen.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bäume und Sträucher in den Stellplatz- und Fahrwegbereichen

Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standorte verbindlich.

Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte von bis zu 10 Metern zulässig. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offen zu halten und mit niedrigwachsenden oder mittelhohen Sträuchern zu bepflanzen.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 8.4. Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.2 Bäume und Sträucher auf der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

Innerhalb der "Fläche für Lärmschutzanlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist eine 3-10 m breite Hecke mit einzelnen Baumgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen und eine großflächige vorgelagerte Sukzessionsfläche mit einzelnen heimischen Baumgruppen anzulegen.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 8.4. Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.3 Bäume und Sträucher in der Fläche "Straßenbegleitgrün"

Auf der südlichen Fläche für Straßenbegleitgrün ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einzelnen heimischen Baumgruppen anzulegen.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 8.4. Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.4 Liste zu verwendender Bäume und Sträucher

Laubbäume

(1. Ordnung Qualität mind. H. 3xv. 16-18)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna* o. *laevigata*)

Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Die Liste kann um weitere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ergänzt werden.

Als Richtwert für die Pflanzdichte gilt: Je 1,5 m² / 1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt i.M. 2xv 100/150

Für die Fassadenbegrünung sind folgende heimische und standortgerechte Kletterpflanzen einzusetzen:

Arten für den Halbschatten:

Efeu (*Hedera helix*)

Geißblatt (*Lonicera* in Arten)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Wilder Wein (*Parthenocissus* i.S.)

Arten für sonnige Standorte:

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Waldrebe (*Clematis* in Wildarten)
Wilder Wein (*Parthenocissus* in Arten)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

II. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches ist festgelegt entsprechend der zeichnerischen Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

Die genauen Radian und Höhenlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen der Wohn- und Erschließungsstraßen sind in Absprache mit den zuständigen Fachämtern, im Zuge der Weiterplanung vor der abschließenden Realteilung der Einzelgrundstücke, festzulegen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Bereich der Reihen- und Doppelhausbebauung ist auf den Grundstücksfreiflächen des jeweiligen Grundstücks mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang 14/16) zu pflanzen. Geeignete Arten sind z.B. Rotdorn, Hahnendorn, chinesische Wildbirne, Säulen- Eberesche, Säulen- Hainbuche, Säulen- Zierkirsche. 25% der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

Nadelgehölze sind mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig. Empfehlungen für die Artenauswahl der Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer 8,4 zu entnehmen.

Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen.

3. Fassadenbegrünung

Die frei stehenden Giebelwände und Fassadenwände ohne Fenster bzw. mit mehr als 20 m² Fassadenfläche ist dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

4. Extensive Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dachflächen der Reihenhäuser, die Carportdächer der gesamten Wohnhäuser und die Dachflächen des Pflegeheimes dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Die Aufbaustärke des Pflanzsubstrates darf 0,10 m nicht unterschreiten.

5. Intensive Dachbegrünung

Die Dachfläche des SB-Marktes ist mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten. Untergeordnete Wege und Plätze zum dauerhaften Aufenthalt sind zulässig. Bezogen auf die Begrünungsfläche darf der Anteil an befestigten Flächen 25 v.H. nicht überschreiten. Die Substratstärke im Bereich von Strauchpflanzungen muss mindestens 80 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen 100 cm.

III. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB und § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Verwendung von Niederschlagswasser nach §51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitten ist zu verwenden. Es sind hierfür Zisternen bzw. Rückhaltebecken zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) oder Rigolensysteme zur örtlichen Versickerung vorzusehen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

2. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen oder Parksysteine vorgesehen sind, müssen die Vorschriften der jeweils gültigen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

3. Ordnungswidrigkeit (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.